



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**

**ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ**

**ΠΡΟΣ: Αποκεντρωμένες Διοικήσεις  
της Επικράτειας  
Δ/νσεις ΠΕ.ΧΩ.ΣΧ.  
(για ενημέρωση των ΥΔΟΜ και ΣΑ  
χωρικής τους αρμοδιότητας)**

**ΚΟΙΝ: Πίνακας Κοινοποιήσεων**

**ΘΕΜΑ: Σχετικά με την υποχρέωση εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 6 του Ν. 4067/12 και του άρθρου 7 του Ν. 4495/2017, όπως εκάστοτε ισχύουν, από τις Υπηρεσίες Δόμησης και τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής**

Με αφορμή υπηρεσιακή αλληλογραφία αλλά και πληροφορίες που έχουν περιέλθει στις υπηρεσίες μας για παραλείψεις σχετικά με τον τρόπο εφαρμογής των διατάξεων του Θέματος από τις Υπηρεσίες Δόμησης (ΥΔΟΜ) και τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (ΣΑ), αναφέρουμε για την ορθή εφαρμογή των ανωτέρω διατάξεων τα εξής :

**Α.**

**Α.1 Οι διατάξεις του άρθρου 6 του Ν.4067/12** καθορίζουν το πλαίσιο και τις διαδικασίες για την «Προστασία της Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς», σε εξειδίκευση των επιταγών του άρθρου 24 του Συντάγματος. Από τις διατάξεις του ανωτέρω άρθρου (σε συνδυασμό με τα οριζόμενα στο άρθρο 7 παρ. 1.α & 1.β του Ν. 4495/2017, καθώς και με προγενέστερες αντίστοιχες διατάξεις) αλλά και από τις συναφείς διατάξεις των Π. Δ/γμάτων και Υπ. Αποφάσεων για χαρακτηρισμό οικισμών ως παραδοσιακών ή κτιρίων ως διατηρητέων, **προκύπτει ρητώς** ότι για την εκτέλεση **οποιασδήποτε οικοδομικής εργασίας** – βάσει των εκάστοτε προβλεπομένων (βλ. Ν. 4495/2017, άρθρα 29, 30) – σε κτίρια ή περιοχές που εμπίπτουν σε καθεστώς προστασίας ως πολιτιστικά αγαθά, **επιβάλλεται η προηγούμενη θετική γνωμοδότηση του οικείου ΣΑ.**

**Α.2 Με τις διατάξεις των άρθρων 7 έως και 11 του Ν. 4495/2017** (βλ. επίσης και τα προϊσχύσαντα άρθρα 20 – 25 του Ν. 4030/2011) συγκροτήθηκαν τα **Συμβούλια Αρχιτεκτονικής**, ως διάδοχα σχήματα γνωμοδοτικών οργάνων για τον Αρχιτεκτονικό – Περιβαλλοντικό έλεγχο της οικοδομικής δραστηριότητας, **χωρίς την πρόβλεψη ή τη δυνατότητα για εκχώρηση** της αρμοδιότητας αυτής, **ή οποιαδήποτε σύνδεση, ή συσχέτιση των γνωμοδοτήσεών τους** με γνωμοδοτήσεις / αποφάσεις άλλων συλλογικών οργάνων ή

φορέων. Ειδικότερα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 παρ. 1.α και 1.β του Ν. 4495/2017, τα ΣΑ έχουν την αρμοδιότητα (σημ.: **και υποχρέωση**) γνωμοδότησης – μεταξύ όλων των άλλων περιπτώσεων του άρθρου 7 – επί αρχιτεκτονικών μελετών **για κάθε οικοδομική εργασία** σε «... παραδοσιακά τμήματα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε ιστορικούς τόπους, αρχαιολογικούς χώρους, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους...» καθώς και «... σε κτίρια ή χώρους των οποίων έχει ήδη κινηθεί ή ολοκληρωθεί η διαδικασία κήρυξης τους ως διατηρητέων... », **ανεξαρτήτως** της τυχόν απαιτούμενης έγκρισης των μελετών αυτών και από άλλες κατά νόμον αρμόδιες Υπηρεσίες ή Συμβούλια.

**Η κατά τα ανωτέρω γνωμοδότηση (έγκριση) των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής αποτελεί, ομοίως, προϋπόθεση για την εκτέλεση οποιασδήποτε οικοδομικής εργασίας** βάσει των εκάστοτε προβλεπομένων (βλ. Ν.4495/2017, άρθρα 29, 30), **τόσο** στα προαναφερθέντα προστατευόμενα πολιτιστικά αγαθά (κτίρια ή περιοχές), **όσο και σε όλες τις άλλες περιπτώσεις** που εμπίπτουν στο άρθρο 7.

**Α.3** Η υποχρέωση γνωμοδότησης των ΣΑ καταλαμβάνει επίσης – μεταξύ των λοιπών οριζομένων στο άρθρο 7 του Ν. 4495/17 περιπτώσεων – και **όλα τα αιτήματα καταδάφισης** κτιρίων ανεγερθέντων **προ του 1955** (παρ. 1.στ), καθώς και τα κτίρια για τα οποία εκδίδεται **πρωτόκολλο επικινδύνου ετοιμορροπίας** και εμπίπτουν σε προστατευόμενες περιοχές (παρ. 3.α). Σχετικά με το ζήτημα αυτό, επισημαίνεται και η υποχρέωση εφαρμογής των διατάξεων της **παρ. 8** του άρθρου 6 του Ν. 4067/12.

**Α. 4** Όπως προκύπτει από την αναδρομική και την γενικότερη θεώρηση της πολεοδομικής νομοθεσίας, **η ανάγκη αρχιτεκτονικού / αισθητικού ελέγχου** στα προστατευόμενα πολιτιστικά αγαθά καθώς και σε σειρά άλλων περιπτώσεων **αναγνωρίζεται και αποτυπώνεται διαχρονικά** σε σχετικές διατάξεις, ανεξαρτήτως της εκάστοτε ονομασίας και σύνθεσης του συλλογικού / γνωμοδοτικού οργάνου ή της υπηρεσίας χορήγησης οικοδομικών αδειών. Αναφέρονται χαρακτηριστικά:

- Το Ν.Δ. 17.07.1923 / άρθρα 1, 9, 52 – ΦΕΚ 228/Α/1923
- ΓΟΚ 1955 / άρθρα 46, 47
- ΓΟΚ 1973 / άρθρο 80 / Επιτροπή Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Ε.Α.Ε.)
- Υπ. Απόφαση 18241 / Περί τρόπου εκδόσεως Οικοδομικών αδειών – ΦΕΚ 147/Δ/1976
- ΓΟΚ 1985 / άρθρο 3 / παρ.4 / Επιτροπή Πολεοδομικού Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.)
- ΚΥΑ 31252/1530/87 – ΦΕΚ 482/Δ/1987 / Σύσταση, σύνθεση και λειτουργία Ε.Π.Α.Ε.
- Π. Δ/γμα περί τρόπου έκδοσης Οικοδομικών Αδειών – ΦΕΚ 795/Δ/1993
- Ν.2831/2000, άρθρο 2
- Ν.4030/2011, άρθρα 20 - 25 / Συμβούλια Αρχιτεκτονικής
- ΝΟΚ Ν.4067/2012, άρθρο 6 κ.α.
- Ν.4495/2017, άρθρα 7 - 11

Ας σημειωθεί επίσης ότι ο νομοθέτης, σύμφωνα με τα νυν ισχύοντα, όσον αφορά στους αρχιτέκτονες που μετέχουν στη σύνθεση των ΣΑ (άρθρα 8 - 9 του Ν. 4495/2017) προνόησε ώστε να πληρούνται κατ' ελάχιστον ορισμένες προϋποθέσεις / προσόντα, προκειμένου να διασφαλίζεται υψηλό επίπεδο και εμβάθυνση επί θεμάτων αρχιτεκτονικής, παράλληλα με την απαιτούμενη επαρκή διοικητική εμπειρία.

**A.5** Ο νομοθέτης έχει προνοήσει ώστε η εξέταση των θεμάτων και η σχετική γνωμοδότηση των ΣΑ να ολοκληρώνεται σε **σύντομο χρονικό διάστημα** (συνεδριάσεις τουλάχιστον δις μηνιαίως, έκδοση απόφασης εντός 2 μηνών από την ημερομηνία υποβολής του φακέλου – Ν. 4495/2017, άρθρο 11 παρ. 1).

**A.6** Με τις διατάξεις της παραγράφου 1.γ του άρθρου 45 του ν. 4030/11, θεσπίστηκε ότι από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, **καταργείται** κάθε διάταξη που αναφέρεται σε θέμα ρυθμιζόμενο από αυτόν.

Ακόμη, σύμφωνα με την τις διατάξεις του άρθρου 35 του Ν.4067/12 (ΝΟΚ) θεσπίστηκε ομοίως ότι από την έναρξη ισχύος του νόμου, κάθε διάταξη που είναι αντίθετη στις ρυθμίσεις του **καταργείται** με την επιφύλαξη της παρ. 5 του άρθρου 1 (σημ.: αναφέρεται σε πολεοδομικές διατάξεις) και του άρθρου 34.

## **B.**

Μετά τα παραπάνω και λαμβάνοντας συνδυαστικά υπ' όψη το περιεχόμενο όλων των διατάξεων που προαναφέρθηκαν, επισημαίνουμε τα εξής:

**B.1** Η διατύπωση της γνώμης των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής είναι **υποχρεωτική**, όπου τούτο προβλέπεται από το άρθρο 7 του Ν. 4495/2017 ή από άλλες διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας (όπως πχ. το άρθρο 117 παρ. 3, 4, 7 του ίδιου νόμου), **ανεξαρτήτως** της τυχόν προβλεπόμενης σχετικής γνωμοδότησης / απόφασης **και άλλων** αρμοδίων κατά νόμον συλλογικών οργάνων / υπηρεσιών, με μόνη εξαίρεση τα εκκλησιαστικά ακίνητα (βλ. Ν. 4495/2017, άρθρο 32).

**B.2** Μετά την θέσπιση των διατάξεων του άρθρου 45 του ν. 4030/11 και του άρθρου 35 του Ν.4067/12, άλλες διατάξεις που τυχόν όριζαν στο παρελθόν διαφορετικά σε σχέση με τα αναφερόμενα στην προηγούμενη παράγραφο (B.1) και οι οποίες είχαν προ πολλού περιπέσει σε αχρησία, κατέστησαν ρητώς **ανίσχυρες και μη εφαρμοστέες**

## **Γ.**

Συμπληρωματικά, σας γνωρίζουμε και τα παρακάτω:

**Γ.1** Από όσα προαναφέρθηκαν προκύπτει αβίαστα η διαχρονική βούληση του νομοθέτη να **ασκείται ο αρχιτεκτονικός έλεγχος** της οικοδομικής δραστηριότητας για τις προβλεπόμενες περιπτώσεις σε ολόκληρη την Επικράτεια **από τα ΣΑ**, τα οποία είναι τα κατά τεκμήριο αρμόδια και εξειδικευμένα επιστημονικά τεχνικά Συλλογικά Όργανα για να γνωμοδοτούν επί των αρχιτεκτονικών μελετών με γνώμονα όλους τους κανόνες της τέχνης και της επιστήμης της αρχιτεκτονικής, **σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν κάθε περιοχή**.

Υπογραμμίζεται ότι σε περίπτωση που **το ΣΑ ή άλλο** αρμόδιο συλλογικό όργανο ή φορέας έχει γνωμοδοτήσει θετικά επί αρχιτεκτονικής μελέτης αλλά στη συνέχεια, είτε μετά τον έλεγχο της οικείας ΥΔΟΜ εντοπίζονται **σφάλματα ως προς την εφαρμογή των όρων δόμησης**, είτε άλλες ειδικές μελέτες (πχ. στατική, Η/Μ) **τροποποιούν** την εγκριθείσα αρχιτεκτονική μελέτη, τότε απαιτείται ανάλογη **προσαρμογή** αυτής και **εκ νέου θετική γνωμοδότηση** του Οργάνου. Όσον αφορά δε σε τυχόν υφιστάμενους μορφολογικούς περιορισμούς, αποκλίσεις είναι δυνατές μόνον με την τήρηση της διαδικασίας του άρθρου 7 παρ. 1.ε (και εφόσον καταστεί αναγκαίο, του άρθρου 12 παρ. 2.α και του άρθρου 14 παρ. 1.β, 2.β, 3.β του Ν. 4495/2017).

**Γ.2** Σε όλες τις περιπτώσεις που προβλέπεται γνωμοδότηση του ΣΑ, αυτή θα πρέπει να είναι για λόγους ασφάλειας των διοικητικών πράξεων δεόντως **τεκμηριωμένη**. Γνωμοδοτήσεις με απλή αναφορά «*εγκρίνεται η μελέτη*» δεν αποτελούν επαρκές νομικό έρεισμα για την εν συνεχεία έκδοση αδειοδοτικών

πράξεων του άρθρου 29 του Ν. 4495/2017 ή την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών βάσει του άρθρου 30 αυτού, αλλά και δεν είναι αυτές καθ' εαυτές νομικώς ασφαλείς.

**Γ.3 Λοιπές εγκρίσεις** που εκδίδονται από άλλους φορείς και αποτελούν προαπαιτούμενο για την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών (βάσει των άρθρων 29 - 30 του Ν. 4495/2017) είναι ευνόητο ότι **χορηγούνται βάσει ιδίων κριτηρίων** που διέπουν τη σχετική νομοθεσία αναφοράς τους και **δεν μπορούν να υποκαταστήσουν – νόμω και ουσία –** τις γνωμοδοτήσεις / εγκρίσεις των ΣΑ.

**Γ.4** Στις ελάχιστες – κατά τις πληροφορίες μας – περιπτώσεις όπου οι απόψεις των επιλαμβανομένων εκ παραλλήλου συλλογικών οργάνων / φορέων (που σε κάθε περίπτωση υπηρετούν διακριτούς σκοπούς) δίστανται, θα πρέπει **να καταβάλλονται** οι δέουσες **προσπάθειες από τον μελετητή** αλλά και τα ίδια τα **Συλλογικά Όργανα / Φορείς** για συγκερασμό των απόψεών τους στο πλαίσιο του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου δόμησης της εκάστοτε περιοχής, με καλή πίστη και διάθεση συνεργασίας, ώστε **να αποφεύγονται αντιφατικές ή αλληλοσυγκρουόμενες κατευθύνσεις και καθυστερήσεις** σε βάρος των πολιτών.

**Εν κατακλείδι:** η εφαρμογή όλων των διατάξεων του άρθρου 6 του Ν. 4067/12 και του άρθρου 7 του Ν. 4495/2017 είναι υποχρεωτική για τις ΥΔΟΜ και τα ΣΑ, τυχόν δε απόκλιση από τα οριζόμενα ανωτέρω, με παράλειψη γνωμοδότησης των ΣΑ, θέτει ζητήματα ορθής λειτουργίας της διοίκησης, έκδοσης ελαττωματικών διοικητικών πράξεων και ως εκ τούτου ακυρωτέων λόγω παράλειψης ουσιώδους σταδίου της διαδικασίας, καθώς και παράλειψης οφειλομένων νομίμων ενεργειών εφόσον εκδίδονται διοικητικές πράξεις χωρίς την τήρηση των προβλεπομένων διαδικασιών.

**Παρακαλούμε** όπως ενημερώσετε τις ΥΔΟΜ, τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής καθώς και οποιαδήποτε **άλλη Υπηρεσία** χωρικής σας αρμοδιότητας κρίνετε σκόπιμο για την εφαρμογή των ανωτέρω.

Συμπληρωματικά σας ενημερώνουμε ότι, σε εφαρμογή της εξουσιοδοτικής διάταξης του άρθρου 7 παρ. 4 του Ν.4495/2017, εκπονείται και θα εκδοθεί σε εύθετο χρόνο το προβλεπόμενο «**Τεύχος Οδηγιών**» προς τα μέλη των ΣΑ, στο οποίο θα καθορίζονται και θα εξειδικεύονται όλα τα θέματα σχετικά με τις διαδικασίες έκδοσης των γνωμοδοτήσεων.

**Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ**

**ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΚΑΝΑΣΟΥΛΗΣ**

#### **ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΕΩΝ**

1. Γραφείο κ. Υπουργού Π.Ε.Ν.
2. Γεν. Γραμματέα Χ.Σ.Α.Π./Υ.Π.Ε.Ν.
3. ΔΑΟΚΑ, ΔΠΣ, ΔΤΕ, ΔΜΕΑΑ/Υ.Π.Ε.Ν.
4. Δ/νση Νομοθετικού Έργου και Πρωτοβουλίας/Υ.Π.Ε.Ν.
5. ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ

Αμαλιάδος 17 (ΤΚ 115 23), Αθήνα, Τηλ.: 2131515728, FAX: 2131515356  
e-mail: [g.ganasoulis@prv.ypeka.gr](mailto:g.ganasoulis@prv.ypeka.gr)